

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N.33/2017

GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

Cred. procedente:
rappresentato da: [redacted]

Cred. intervenuto:
rappresentato da: [redacted]

Debitori:
rappresentati da: [redacted]

C.T.U. incaricato: [redacted]

Siracusa, 26.03.2018

[redacted]

Firmato Ds: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 26832676703facc2bfc276aaa



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

2 | Relazione di Stima Lotto 1

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

3 | Disegni e immagini

- disegno 1, planimetria generale con individuazione dell'immobile
- disegno 2, *Lotto unico*, pianta dell'appartamento
- immagini 1/8, *Lotto unico*

4 | Allegati

- 4.1 Verbale di nomina del 11.07.2017
- 4.2 Verbale di conferimento incarico di stima (17.07.2017)
- 4.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15, Comune di Siracusa (05.09.2017)
- 4.4 Estratto di mappa relativa al Foglio 33, Particella 453, Comune di Siracusa (04.09.2017)

[redacted]

Firmato Ds: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 26832676703facc2bfc276aaa



- 4.5 Planimetria catastale relativa al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15, Comune di Siracusa (05.09.2017)
- 4.6 Visura storica per immobile relativa al Foglio 91, Particella 1239, Comune di Siracusa (11.01.2018)
- 4.7 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15, Comune di Siracusa (20.11.2017)
- 4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, nota di iscrizione (11.01.2018)
- 4.9 Ispezione ipotecaria per titolo, nota di iscrizione (11.01.2018)
- 4.10 Ispezione ipotecaria per titolo, nota di iscrizione (20.11.2017)
- 4.11 Ispezione ipotecaria per titolo, nota di iscrizione (20.11.2017)
- 4.12 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio [redacted] di Siracusa, (18.03.1999)
- 4.13 Copia della Licenza Edilizia n.2481, del 01.04.1974, rilasciata dal Comune di Siracusa
- 4.14 Copia della tavola, relativa al quinto piano, allegata alla Richiesta di variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia n.2481, del 01.04.1974, rilasciata dal Comune di Siracusa
- 4.15 Copia della Autorizzazione di Abitabilità del 23.03.1979, rilasciata dal Comune di Siracusa
- 4.16 Copia dell'Avviso di Ricevimento ai debitori della comunicazione di inizio delle operazioni peritali
- 4.17 Copia del testo della pec inviata all'avvocato rappresentante il creditore procedente
- 4.18 Verbale delle operazioni peritali del giorno 23.11.2017
- 4.19 Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento oggetto di perizia

Emissio Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 26839197a13e7f08f8a2e6c247f6a8



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 11.07.2017, il Giudice, dott.ssa Chiara SALAMONE, nominava lo scrivente, architetto [redacted] (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.33/2017 (Allegato 4.1).

In data 17.07.2017 il C.T.U., presso il funzionario giudiziario [redacted] (O), accettava l'incarico assegnatogli e prestava il giuramento di rito (Allegato 4.2).

Il Giudice chiedeva al C.T.U. di **controllare:**

prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

comunicare:

alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

provvedere:

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

redigere, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

Emissio Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 26839197a13e7f08f8a2e6c247f6a8



I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta atterranzione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c82797619e7f08ffnc2c6c2476eaa



Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c82797619e7f08ffnc2c6c2476eaa



- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

-- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

allegare:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

depositare:

la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda -- mediante dicitura *omississ* -- le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto

ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separate, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi: prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'articolo 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spesa integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

inviare:

contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

riferire:

tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo; riferire inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà -- da motivarsi specificamente -- di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in ogni caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per le copie degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;



3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore precedente, da corrisondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.3/4.5).
- Visura storica per immobile, catasto terreni, relativa al Foglio 91, Particella 1239, Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.4328, Registro particolare n.718, del 01.04.1999), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.16892, Registro particolare n.5874, del 15.06.2006), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.9).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.23369, Registro particolare n.5470, del 27.09.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.10).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.14490, Registro particolare n.1472, del 29.08.2012), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.11).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio _____ A di Siracusa, del 18.03.1999 (Allegato 4.12).

Copia della Licenza Edilizia n.2481, del 01.04.1974 (Allegato 4.13).

Copia della tavola, relativa al quinto piano, allegata alla Richiesta di variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia n.2481, del 01.04.1974 (Allegato 4.14).

Copia della Autorizzazione di Abitabilità del 23.03.1979 (Allegato 4.15).

1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 08.11.2017 il C.T.U. ha comunicato, mediante raccomandata postale A/R (Allegato 4.16) ai debitori, _____, e tramite p.e.c. all'avv. _____ (Allegato 4.17), legale rappresentante del creditore precedente _____ la data dell'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 23.11.2017.

Come specificato nel verbale allegato (Allegato 4.18), il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali il C.T.U. ha avuto accesso ai locali e alle aree oggetto di pignoramento effettuando rilievo metrico e fotografico.

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

Lotto unico:

- Abitazione in appartamento, Vicolo Viale Tica 6, piano 5°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15. Comune di Siracusa.



2 | Relazione di Stima Lotto unico

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito a Siracusa, all'interno di un edificio condominiale collocato fra Viale Tica e Vicolo a Viale Tica, con ingresso da quest'ultima strada al civico 6 (disegno 1, foto 1). L'edificio condominiale è di tipologia 'in linea', con un corpo scale centrale che serve due appartamenti per piano, ed è collocato in una zona centrale della città, vicino a vie molto trafficate come Viale Zecchino, Via Tisia e Viale Teracati.

L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B3.2: «tessuto edificato denso», e la sua edificazione è iniziata negli anni settanta del novecento.

Alla data del 05.09.2017, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, il fabbricato risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria A/3 (abitazioni di tipo economico). Classe 4, Consistenza 6 vani. Superficie Catastale Totale: 141m², Superficie Catastale escluse aree scoperte: 135 m², per una Rendita di 650,74 euro (Allegato 4.3, 4.4, 4.5).

Il C.T.U. fa notare che nell'estratto di mappa l'edificio contenente l'appartamento in oggetto non è correttamente rappresentato. La particella 453, infatti, appare di forma e dimensioni differenti (pur se di poco) rispetto allo stato di fatto (Allegato 4.4). Inoltre, nella visura storica l'indirizzo riportato è «Viale Tica n.58», mentre l'indirizzo reale è Vicolo a Viale Tica n.6.

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,08; longitudine = 15,29

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

L'immobile che ospita il bene oggetto di pignoramento (foto 2) è, come descritto in precedenza, un edificio condominiale di sei livelli (piano terra e cinque piani); è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia n.2481 del 01.04.1974.

Varcando la porta d'ingresso si accede nel primo locale dell'appartamento (disegno 2), un vano di disimpegno di quasi 7 m² (A1|ingresso), che consente l'accesso al soggiorno e al corridoio (foto 3-4).

Il soggiorno è un locale di 18,41 m² (A2|soggiorno), è una stanza priva di porta ma fornita di un'ampia finestra sul lato ovest. Come per l'ingresso il soffitto è tinteggiato di bianco, mentre sulle pareti sono presenti due diverse gradazioni di rosa; in tutta la stanza sono presenti modanature di gesso (foto 5-5).

Dal vano d'ingresso è possibile accedere al corridoio (A3|corridoio), un locale a forma di "L" con una superficie totale di 11,63 m², che consente l'accesso a tutte le altre stanze dell'appartamento (foto 7-8). Le pareti del corridoio sono tinteggiate di rosa mentre il soffitto è tinteggiato di bianco e sono presenti corpi illuminanti incassati.

La prima stanza accessibile dal corridoio è la cucina (A4|cucina), un ambiente di 19,43 m², dotata di una portafinestra che consente l'accesso al balcone posto sul lato ovest dell'immobile (foto 9-10). Le pareti e il soffitto della cucina sono tinteggiati di bianco.

Di fianco vi è un'altra camera (A5|camera 1), di quasi 13 m², anch'essa dotata di una portafinestra che consente l'accesso al balcone posto sul lato ovest; ha il soffitto tinteggiato di bianco e le pareti di rosa (foto 11).

Il primo dei due ripostigli dell'appartamento è un vano di appena 2 m² (A6|ripostiglio 1), collocato sul lato nord, a una delle due estremità del corridoio (foto 12).

La porzione di corridoio disposta lungo l'asse est-ovest consente l'accesso ai servizi e alla zona notte dell'appartamento. La camera da letto matrimoniale (A7|camera 2) è un vano di quasi 18 m², dotato di una portafinestra che consente l'accesso al secondo balcone della casa (foto 13), quello posto sul lato nord. Anche la camera 2 ha il soffitto tinteggiato di bianco e le pareti perimetrali tinteggiate di rosa.

Di fianco alla camera matrimoniale vi è un'altra camera da letto (A8|camera 3), di 9,68 m², dotata di una finestra con affaccio sul lato nord dell'appartamento (foto 14-15). Anche in questo caso il soffitto è tinteggiato di bianco, mentre le pareti sono fucsia.

La stanza seguente è il primo dei due bagni (A9|bagno 1), un locale di 5,73 m², dotato di vaso igienico con cassetta di scarico esterna, bidet, vasca e lavabo parzialmente incassato in un mobile (foto 16-17). Il locale è inoltre dotato di una finestra con affaccio sul lato sud dell'appartamento.

Il corridoio consente l'accesso anche al secondo bagno della casa (A10|bagno 2), un locale di 5,32 m², dotato di vaso igienico con cassetta di scarico esterna, bidet, doccia e un lavatoio doppio (foto 18-19). Anche questo locale è dotato di finestra, con affaccio sul lato sud.

L'ultima stanza dell'appartamento è un secondo ripostiglio (A11|ripostiglio 2), di 3,25 m², privo di finestre.

L'appartamento, come già detto, è dotato di due balconi. Il primo, collocato sul lato est (A12|balcone 1) ha una dimensione di quasi 13 m², si può accedervi tramite le portefinestre della cucina e della camera 1, e per circa la metà della sua estensione è chiuso da una struttura precaria ove è attualmente alloggiata la caldaia e un lavatoio (foto 20-21). È presente anche una seconda e molto più piccola struttura precaria che funge da altro ripostiglio.



Il secondo balcone (A1.31balcone_2) ha una dimensione di quasi 7 m² ed è di pertinenza della camera 2 (foto 22).

L'appartamento in oggetto è complessivamente in buono stato di conservazione, probabilmente oggetto di recente ristrutturazione. Il pavimento di tutte le stanze è costituito da piastrelle delle dimensioni di 30x30 centimetri, tranne la cucina e i bagni. Questi ultimi sono interamente rivestiti (pavimento e pareti) da piastrelle ceramiche. In tutte le stanze è presente anche il controsoffitto con corpi illuminanti incassati.

Le porte interne - a battente, tranne quella scorrevole della cucina - sono bianche e in buono stato di conservazione, mentre la porta d'ingresso è blindata. Gli infissi sono anch'essi bianchi, di alluminio con vetrocamera.

L'appartamento, attualmente abitazione dei debitori, è regolarmente allacciato alla rete idrica, fognaria ed elettrica. Sono presenti radiatori, alimentati dalla caldaia, e in cucina e nelle tre camere sono inoltre presenti climatizzatori d'aria.

È presente un boiler per il riscaldamento dell'acqua e, in cucina e nella camera matrimoniale, dei climatizzatori d'aria.

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

L'appartamento in oggetto risulta, alla data del 05.09.2017, intestato a: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno.

Gli attuali proprietari sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del [REDACTED] di Siracusa il 18.03.1999 (Repertorio 18612), registrato il 01.04.1999 ai numeri 4327/3261 (Allegato 4.12).

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Vicolo a Viale Tica 6, piano 5°, Siracusa. Censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15 del Comune di Siracusa.

Emissio Da: ARUBAPEC S.P.A. - NO CA 3 - Serial#: 2c830167a34f706ffac2e8c2a278eaa



Prima dell'acquisizione, nel 1999, dell'immobile in oggetto da parte degli attuali proprietari, l'appartamento era entrato nella disponibilità dei signori [REDACTED] [REDACTED], a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio [REDACTED], registrato il 06.06.1985 ai numeri 8965/7258.

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Vicolo a Viale Tica 6, piano 5°, Siracusa. Censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15 del Comune di Siracusa.

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva, per il locale oggetto di pignoramento, una formalità pregiudizievole, oltre, ovviamente, la trascrizione relativa a questa esecuzione immobiliare. La formalità pregiudizievole presente è una ipoteca legale a garanzia di mutuo che il [REDACTED] ha stipulato il 27.08.2012 con la (Allegato 4.11).

ISCRIZIONE del 29.08.2012 (Registro Particolare 1472, Registro Generale 14490).
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.p.A., Repertorio 6556 del 27.08.2012.
IPOTECA LEGALE.

A favore:

[REDACTED] S.p.A.

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Vicolo a Viale Tica 6, piano 5°, Siracusa. Censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15 del Comune di Siracusa.

Emissio Da: ARUBAPEC S.P.A. - NO CA 3 - Serial#: 2c830167a34f706ffac2e8c2a278eaa



18.03.1999

18.03.1999

L'ipoteca garantisce un mutuo di 91.565,35 euro, con montante di 183.130,70 euro. Il C.T.U. fa inoltre notare che l'ipoteca comprende, oltre al bene oggetto di pignoramento, anche un altro bene, un basso commerciale sito nel comune di Augusta.

Per l'immobile in oggetto sono inoltre presenti tre formalità non pregiudizievoli. La prima, del 18.03.1999, come descritta al precedente paragrafo, è stata trascritta dall'Ufficio del Registro di Siracusa il 01.04.1999. Si tratta dell'Atto di Compravendita che ha consentito al signor [redacted] di acquisire il bene in oggetto (Allegato 4.12).

TRASCRIZIONE del 01.04.1999 (Registro Particolare 3261, Registro Generale 4327). Pubblico ufficiale Notaio [redacted] Repertorio 18612 del 18.03.1999.

ATTO DI COMPRAVENDITA.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Vicolo a Viale Tica 6, piano 5°, Siracusa. Censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15 del Comune di Siracusa.

La seconda formalità non pregiudizievole presente è un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo che il signor [redacted] hanno stipulato il 18.03.1999 a favore della [redacted] (Allegato 4.8).

[redacted]

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING CA 3 SemaH: 2683097d3e708f8a29e62476eae Firmato Da: [redacted]



ISCRIZIONE del 01.04.1999 (Registro Particolare 718, Registro Generale 4328). Pubblico ufficiale Notaio Lui: [redacted] Repertorio 18613 del 18.03.1999. IPOTECA VOLONTARIA.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Vicolo Viale Tica 6, piano 5°, Siracusa. Censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15 del Comune di Siracusa.

L'ipoteca garantisce un mutuo di 135.000.000 di lire, con montante di 270.000.000 di lire. Il 28.11.2007 è avvenuta la cancellazione dell'obbligazione, a seguito della comunicazione n.876 del 27.11.2007.

La terza formalità non pregiudizievole presente è un'ipoteca, iscritta dalla [redacted] (Allegato 4.9).

ISCRIZIONE del 15.06.2006 (Registro Particolare 5874, Registro Generale 16892). Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 15158 del 01.06.2006. IPOTECA LEGALE.

A favore:

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Vicolo Viale Tica 6, piano 5°, Siracusa. Censito al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 453, Subalterno 15 del Comune di Siracusa.

L'ipoteca garantisce un debito di 3.517,12 di euro, con montante di 7.034,24 di euro. Il 27.07.2007 è avvenuta la cancellazione dell'ipoteca.

[redacted]

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING CA 3 SemaH: 2683097d3e708f8a29e62476eae Firmato Da: [redacted]



2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'edificio condominiale all'interno del quale trova collocazione l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare rientra, secondo la classificazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa, nella zona B3.2: «tessuto edificato denso».

L'edificio è stato costruito a seguito della Licenza Edilizia n.2481 del 01.04.1974 (Allegato 4.13), rilasciata al [REDACTED]. Successivamente è stata richiesta una modifica alla Licenza Edilizia, approvata il 20.12.1978, che prevedeva alcune varianti riguardanti la distribuzione interna degli appartamenti (Allegato 4.14). L'appartamento oggetto di pignoramento è stato dunque realizzato a seguito di regolare permesso, ed è anche munito di certificato di Abitabilità/Agibilità, rilasciato dal Comune di Siracusa il 23.03.1979 (Allegato 4.15).

Il C.T.U. ha potuto però verificare che l'appartamento è stato oggetto di alcune modifiche nella distribuzione interna, come si può constatare confrontando la pianta dell'appartamento attuale (disegno 2) con la pianta dell'appartamento approvata a seguito di richiesta di variante (Allegato 4.14). La variazione planimetrica inoltre non è stata comunicata all'ufficio del Catasto, come si può verificare osservando la attuale planimetria catastale (Allegato 4.5). Dalle verifiche effettuate agli uffici competenti, il C.T.U. può affermare che non è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa nessuna comunicazione in merito ai lavori riguardanti le opere interne.

Inoltre, come descritto al paragrafo 2.2, sui due balconi dell'appartamento insistono due strutture precarie, realizzate con profili d'alluminio e tamponamenti di vetro, installate senza alcun titolo abilitativo, come il C.T.U. ha potuto verificare all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, e dunque abusive.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta nell'occasione di questa perizia dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4.19).

2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori è pari a 132,53 m², mentre presenta come pertinenze di ornamento di uso esclusivo due balconi (della superficie complessiva di 19,84 m²).

La superficie dei balconi va calcolata al 30% fino a 25 mq. e al 10% la superficie eccedente, pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 5,95 m².

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: 132,53 + 5,95 = 138,48.

La superficie totale commerciale è dunque pari a 138,48 m².

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre. La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 650,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 520 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 6.240,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 6.720,00/0,038 = 164.210,53 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per



l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 1.100,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 1.100,00 \text{ (€)} \times 138,48 \text{ (m}^2\text{)} = 152.328,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{immob.}} = (164.210,53 + 152.328,00)/2 = 158.269,27 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = 158.269,27 \text{ €}$$

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Il bene, come specificato al paragrafo 2.5, presenta tre irregolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico: lavori di modifica degli interni dell'appartamento realizzati senza comunicazione agli uffici competenti, mancata variazione della planimetria catastale, e la realizzazione di due strutture precarie sui balconi senza alcuna comunicazione agli uffici.

I lavori interni sono sanabili ai sensi dell'art.3, comma 5, della Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16, e prevedono una sanzione di 1.000 euro più la parcella del tecnico.

L'aggiornamento della planimetria catastale si può effettuare con un costo di 50,00 euro più la parcella del tecnico.

Ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale 16 aprile 2003, n.4, le strutture precarie sono sanabili pagando un importo di 50,00 euro per ogni metro quadrato.

Struttura precaria 1 (A12|balcone 1):

$$50,00 \text{ (euro)} \times 6,63 \text{ (m}^2\text{)} = 331,50 \text{ euro}$$

Struttura precaria 2 (A13|balcone 2):

$$50,00 \text{ (euro)} \times 2,03 \text{ (m}^2\text{)} = 101,50 \text{ euro}$$

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c83b97e0a709f4e2e6c2476ea



Con la Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16, la regione siciliana ha recepito (con modifiche) il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (Testo Unico dell'Edilizia); secondo quanto prescritto dal Testo Unico non sarebbero consentite le chiusure di verande e balconi, divieto che contrasta con quanto invece espressamente consentito dal citato art. 20 della Legge Regionale 16 aprile 2003, n.4. La circolare del Dipartimento dell'Urbanistica dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana n.1 del 04.11.2016, infine, ha chiarito i dubbi interpretativi dichiarando la Legge Regionale 16 aprile 2003, n.4, e in particolare l'articolo 20, legittima.

La parcella del tecnico, per il disbrigo delle pratiche suelencate, è stata valutata 1.000,00 €. Le spese totali da sostenere per la regolarizzazione dell'appartamento in oggetto sono:

Sanzione per mancata comunicazione opere interne	1.000,00 €
Versamento per aggiornamento planimetria catastale	50,00 €
Regolarizzazione struttura precaria 1	331,50 €
Regolarizzazione struttura precaria 2	101,50 €
Parcella del tecnico	1.000,00 €
Totale	2.483,00 €

L'amministratore del condominio al quale appartiene il bene oggetto di stima, denominato "_____", contattato dal C.T.U. ha dichiarato che la condizione dei pagamenti delle rate condominiali dei proprietari è in regola. Non sono inoltre state deliberate spese per lavori straordinari.

Dunque:

Valore venale dell'immobile	158.269,27 €
Costo per la regolarizzazione dell'immobile	2.483,00 €
Valore finale del bene	155.786,27 €

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c83b97e0a709f4e2e6c2476ea



3 | Disegni e immagini



Firmato Da: [Redacted]
 Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 208830167643eaf708f1ac2ec8c2a78eaa

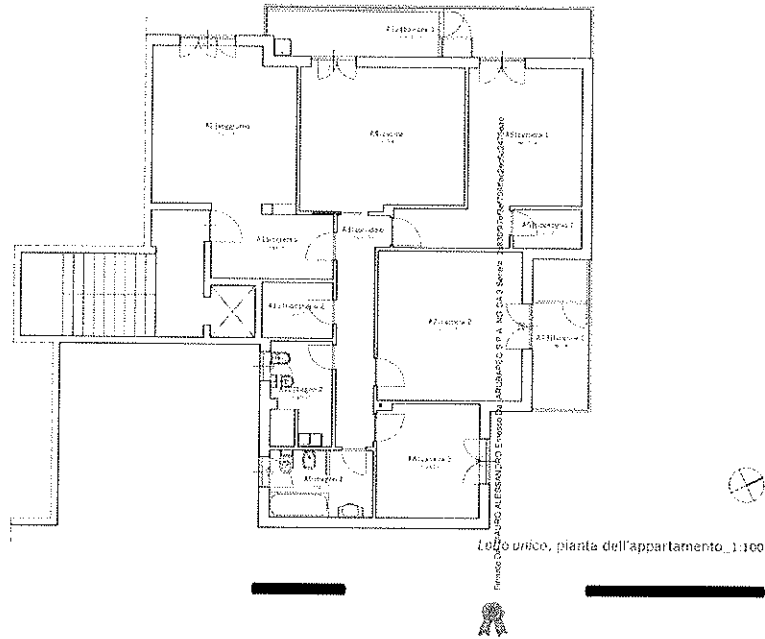
Firmato Da: [Redacted]
 Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 208830167643eaf708f1ac2ec8c2a78eaa

immagini | 1 - Lotto unico

PROGETTO DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE

disegno | 2

1/1000



Lotto unico, pianta dell'appartamento_1:100



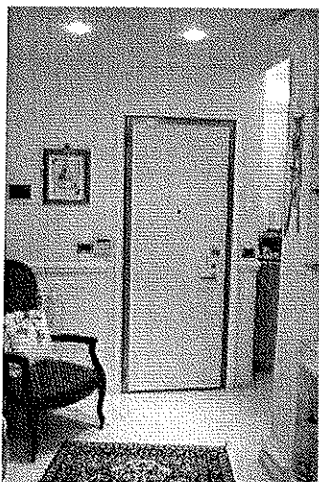
1. Immagine aerea d'insediamento - Google Earth



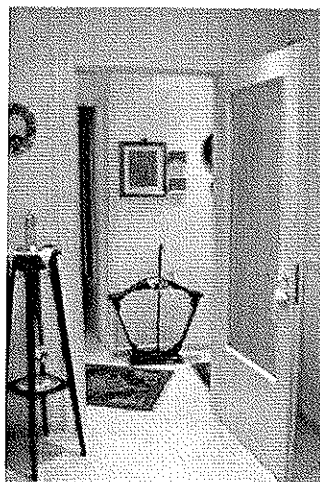
2. Esterno condominio di Viale a Viale Teca 6



immagini | 2 - Letto unico



3_A1 | ingresso, vista verso la porta d'ingresso



4_A1 | ingresso, vista verso il corridoio



5_A2 | soggiorno

immagini | 3 - Letto unico



6_A2 | soggiorno, vista verso l'ingresso



7_A3 | corridoio, vista verso il bagno 1



8_A3 | ingresso, vista verso la cucina

Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2c833097e50e70876876c2662476aa



Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2c833097e50e70876876c2662476aa



immagini|4 - Lotto unico

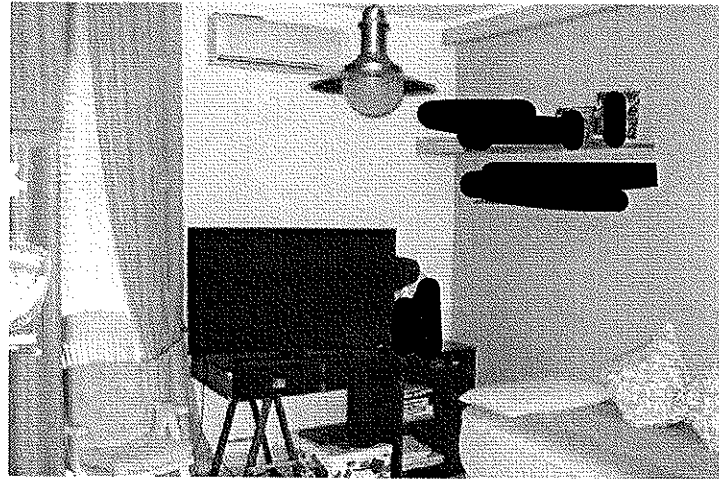


9_A4 | camera



10_A4 | camera

immagini|5 - Lotto unico



11_A5 | camera 1



12_A6 | ripescaggio 1

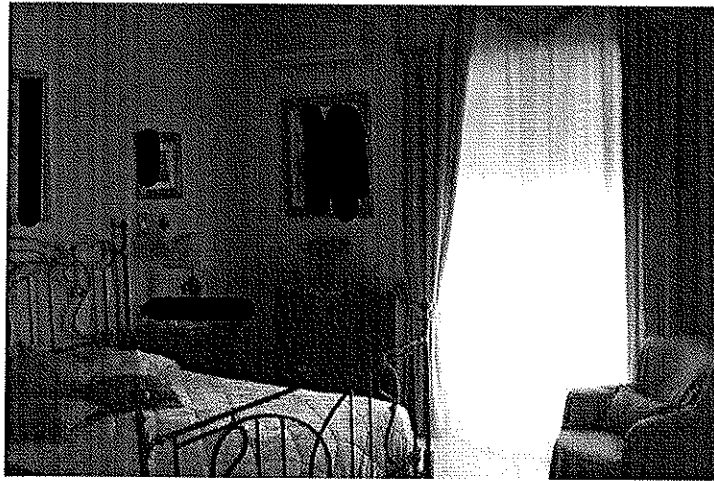
Firmato Da: [redacted] - Emisso Da: ARUBAFEC S.P.A. - NG CA. 3 - Serie# 2a33097e1c3af708f6c2cc622a76caa



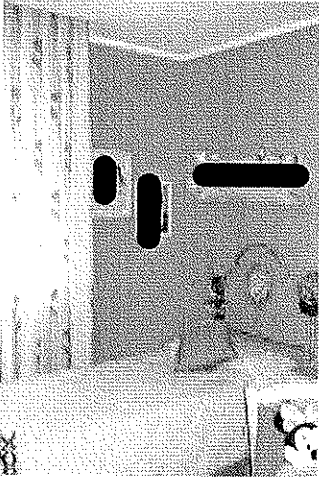
Firmato Da: [redacted] - Emisso Da: ARUBAFEC S.P.A. - NG CA. 3 - Serie# 2a33097e1c3af708f6c2cc622a76caa



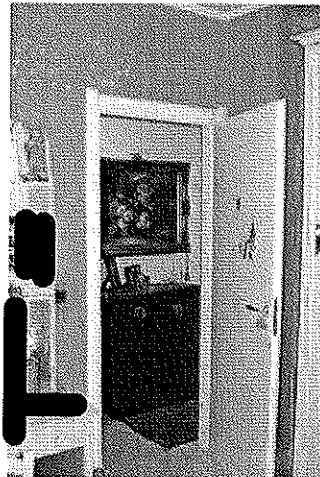
immagini|6 - Letto unico



13_A7|camera 2



14_A8|camera 3



15_A8|camera 3

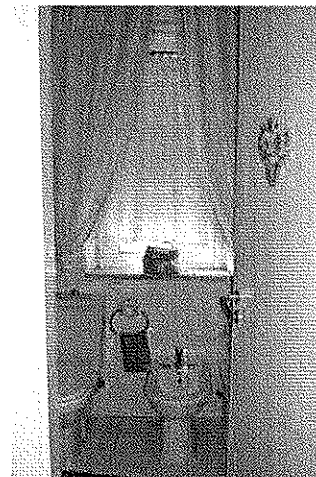
immagini|7 - Letto unico



16_A9|bagno 1



17_A9|bagno 1



18_A10|bagno 2



19_A10|bagno 2

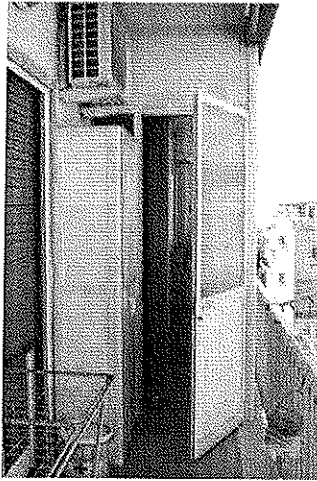
Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e830197e03af708f9ac2e2c2479a8a



Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e830197e03af708f9ac2e2c2479a8a



immagini | 8 - Lotta unica



20_A12|balcone 1



21_A12|balcone 1



22_A13|balcone 2

Firmate Da: [Redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING. CA. 3 Serial#: 2033097618a1708fac20c6c24769a8

